

Pauschale Ersatzbewertung von Außenanlagen

Stand: überarbeitet am 25.02.2014

Komplex: Eröffnungsbilanz

Stichworte: Außenanlagen; Gebäude; Grundstücke

Frage: Darf der Ersatzwert für Außenanlagen (bei bebauten Grundstücken) pauschal ermittelt werden?

Antwort: Der Begriff "Außenanlagen" deckt ein weites Spektrum ab, dazu gehören unter anderem außerhalb der Gebäude und innerhalb der Grundstücksgrenzen verlegte Versorgungs- und Entwässerungsleitungen, Sammelgruben, Freitreppen, Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, Befestigungen für Wege, Höfe und Plätze etc. bis hin zum Aufwuchs. Wenn sich tatsächliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht ermitteln lassen, sind für die Erstbewertung Ersatzwerte heranzuziehen. Für Aufwuchs wird durch Anlage 1 der Hinweise des SMI zur Erstellung der Eröffnungsbilanz je nach Grundstücksart ein pauschaler Wert vorgegeben (2-3% des ermittelten Bodenwertes bzw. kein Ansatz). Hinsichtlich aller anderen Außenanlagen hat die Bewertung nach den allgemeinen Bewertungsregeln des § 61 Abs. 8 SächsKomHVO-Doppik bzw. § 61 Abs. 7 SächsKomHVO-Doppik i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV zu erfolgen. Erfahrungswerte belegen, dass der Wert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Gebäudesachwert stehen kann. Daher kann es in Ausnahmefällen auch sachgerecht sein, je nach Ausführung der Außenanlagen (einfach, mittel, gehoben) auf pauschale Sätze zwischen 3 und 5 % des Gebäudesachwerts zurückzugreifen, wenn sich ein entsprechender Wertzusammenhang im Einzelfall begründen lässt.

Ergänzender Hinweis:

Die Vereinfachungsvorschrift des § 61 Abs. 7 Nr. 6 SächsKomHVO-Doppik schließt Außenanlagen ein. Nach dieser Vorschrift dürfen Betriebsvorrichtungen und Anlagen, die selbstständige Teile eines Vermögensgegenstandes sind, bei diesem angesetzt werden, wenn ihre Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand ermittelbar sind (vgl. zu diesem Thema FAQ 3.21).
